

Haakon Tveters vei 9B



Velkommen til

Haakon Tveters vei 9B



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Supersentralt på Skøyenåsen

Lys og gjennomgående 3-roms med nærhet til alt - Solrik balkong - Barnevennlig - Sentralt på Skøyenåsen - Parkeringsleie

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	21 660,-
Omkostninger	129 370,-
Totalpris	5 251 030,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 458,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1965

Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no

Megler 2	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Håkon Hovland og Nils Nordvik ved Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte familieleiligheten i hjertet av Skøyenåsen. Haakon Tveters vei 9B ligger i umiddelbar nærhet til Østensjø skole, og med gangavstand til alle kollektiv- og servicetilbud. Boligen har flotte kvaliteter, og holder en god standard. Prikken over i-en er den romslige vestvendte balkongen. Her flytter du til et rolig og etablert nabolag i familievennlige omgivelser.

Høydepunkter:

- Rolig
- 2 soverom
- Separat kjøkken
- Kort vei til Østmarka
- Romslig og luftig stue
- 3 medfølgende boder
- Muligheter for garasjeleie
- Vestvendt balkong på ca 5 m^2
- Baderom og separat WC-rom
- Gangavstand til Østensjø barneskole

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bod
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Boder i kjeller
Total BRA: 5 kvm.



Tyder

Forklaring av bilde/rommet



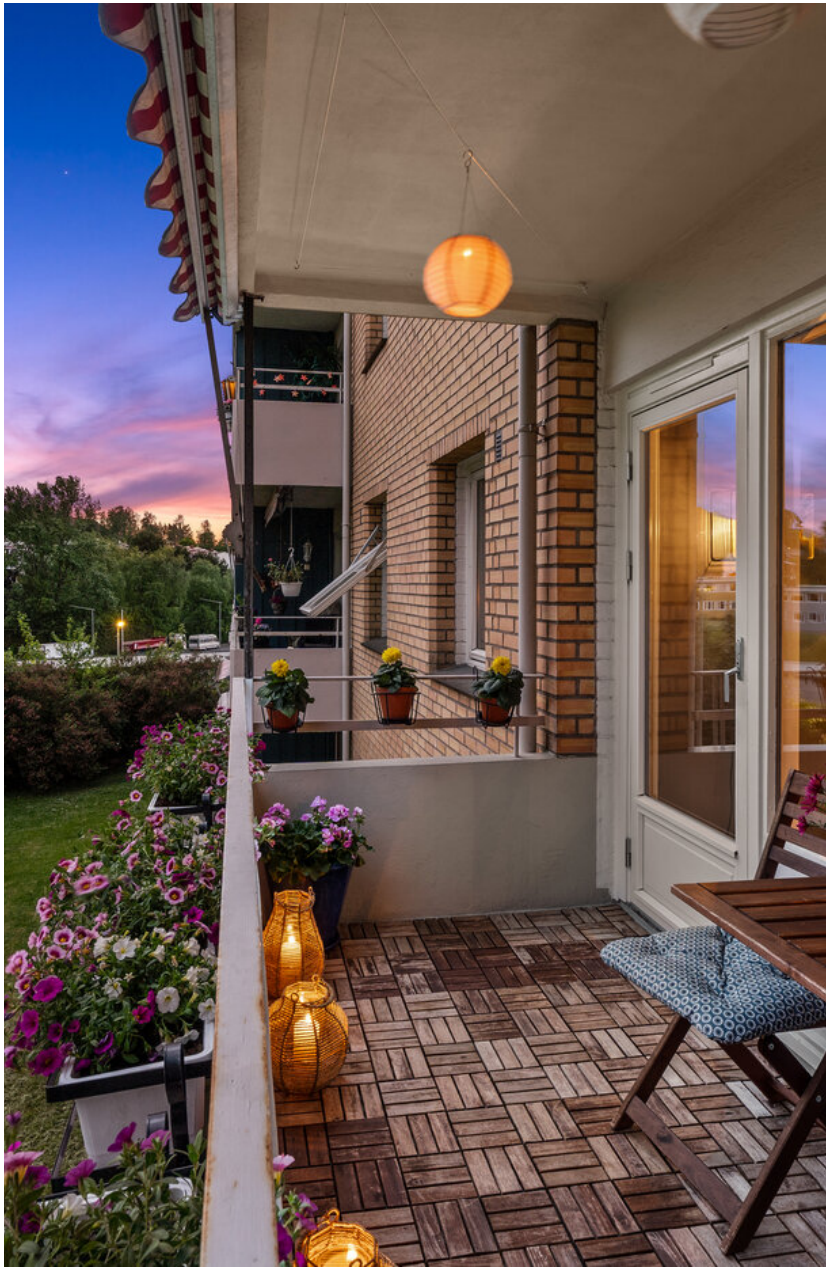


































Informasjon

Haakon Tveters vei 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0257/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 9B, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1304, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lasse Østby Fornes
Lisa Ulrikke Johansen Vaage

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
21 660,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 121 660,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
128 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
129 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 251 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 263 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bod
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Boder i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder bad, entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og en ekstern bod på balkongen. I tillegg disponerer boligen to eksterne boder i kjelleren.

Standard

Generell tilstand:
Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Vindu:
Vindu med tolags isolerglass, uten synlig datomerking i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Vinduer - 2:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 for øvrig.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré/gang, stue, kjøkken og to soverom.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i wc. Enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast til felles avløp i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk og wc. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil

på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon:
Friskluftsventiler i kjøkkenet og to soverom. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2000. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte overskap med glassfronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Benkeplaten har noe fuktskader/svelling.

Terrasse/balkong:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m^2. Treheller på dekket. Rekkverk i metall og pusset og malt betong. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2000. Sluk i støpejern. Gulv er flislagt. Tapet, sparklet/pussede og malte overflater på veggene. Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant. Servant og gulvstående klosett. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Hulltaking ikke utført.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 19.03-2022. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Utfyllende tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass i området - ta kontakt med forretningsfører/styreleder for plass. Pris p.t. kr 1646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9.

Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) forvalter all parkering på fellesarealene rundt de ulike sameiene tilhørende SSB. Det finnes i tillegg to frittstående garasjelag på området. Dersom det er fullt «utenfor døren» er det normalt mulig å få plass lenger unna.

Meglerforetaket har ingen oversikt over ledighet i garasjesameiet, og eventuell avtale opprettes av ny kjøper på egenhånd.

For mer informasjon se https://www.ssbo.no/parkering/

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Vegger ble malt, servant, benk og dusjkabinett ble byttet av eier i 2020

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med tilsyn av det elektriske anlegg i 2021, ble avvik lukket av Flovild Elektro AS. Arbeidet involverte bytte av flere jordete stikkontakter på ujordet anlegg. Alle avvik ble lukket og det foreligger dokumentasjon på at tilsynssaken er avsluttet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll gjennomført i desember 2021. Tilsynssak avsluttet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Arealoppmåling ble gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Det foreligger planer om å bygge 97 leiligheter i Låveveien 70.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Varmekabler på baderom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 880 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 458,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Fellesutgifter: kr. 4 458,-
Kabel-TV: kr. 299,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Alarm.
- Bredbånd/internett.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 315 124,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 260 496,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er dekket i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Haakon Tveters Vei 9, orgnr. 980215105

Om sameiet

Sameiet Haakon Tveters vei 9, org.nr. 980215105. Sameiets navn er Sameiet Haakon Tveters vei 9. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1304 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne.

Det er i følge styret ingen pågående planer som vil øke fellesutgiftene i nær fremtid.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 21 660,- pr. 31.12.2024

Ingen lån registrert på selskap i følge forretningsfører den 13.05.2025.

Sikringsordning: Nei.

Fellesformue
Kr 33 249,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Hentet fra årsberetningen 2025:
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 177.066, - Styret foreslår at overskudd pr. 31.12 2024 føres mot egenkapitalen. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 155 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 79420619

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 096 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Årlig festeavgift er p.t. kr 45 968 etter avregning internt i SSB. Neste mulige regulering er i 2028. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Haakon Tveters vei 9B har en attraktiv beliggenhet på Skøyenåsen, i et veletablert og populært boligområde i Østensjø bydel. Her bor du med kort vei til både Østensjøvannet og Østmarka - perfekte turområder året rundt.

Med kort gangavstand til både Godlia Tennisklubb og flere barnehager, bor du i et område som kombinerer aktivitet og familieaktiviteter på beste vis. På bare 15 minutter til fots når du vakre Nordre Skøyen Hovedgård - perfekt for søndagsturer, pikniker eller en pause i grønne omgivelser. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Skøyenåsen senter, kun få minutters gange unna. Det er også kort vei til Oppsal og Bryn senter, samt ytterligere servicetilbud på Tveita og Manglerud. Nye Manglerud bad har blitt en populær destinasjon for beboerne i området, og ligger også kun en spasertur unna.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med Skøyenåsen T-banestasjon rett bak bygget (linje 3) og flere busslinjer i nærheten. Til sentrum kommer du raskt og enkelt.

Området byr på et bredt aktivitetstilbud med blant annet idrettsanlegg, treningssentre, bademuligheter og turstier. Det finnes også gode barnehager og skoler i gangavstand, og området er godt tilrettelagt for både barnefamilier og aktive voksne.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Østensjø skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.02.1972.

Det foreligger ferdigattest for fasadeforblenning datert 21.02.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Regulerings- og bebyggelsesplan for g.nr.144,bnr.2 m.fl., Søndre Skøyen.
Vedtaksdato: 22.02.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401366
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Reg.formålet for S. Skøyen gård er usikkert.

Knytning(er) mot andre planer: V291064, V200666, 39467, 27971, V180964, V220466, V150766N2, V080267, V100571, V210668, V140868, V070266N2, 19967, V030167

Pågående byggesaker i området:

Ved Låveveien - Midlertidig oppføring av brakke som visningssenter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461780

Haakon Tveters vei 8 - Fasadeskilt - Skøyenåsen senter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457786

Låveveien 70 - Riving av bygninger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551244

Axel Brinchs vei 5 - Bruksendring bod til bad og etablering av nytt bad
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005162

Skappels vei 3 B - Bruksendring av loft
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453473

Pågående plansaker i området:

Låveveien 70
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456864

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096

Skøyenåsen skole, Haakon Tveters vei 75
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202010843

For mer informasjon, se Oslo kommunes hjemmesider.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1304/9:
09.02.1967 - Dokumentnr: 1968 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

31.08.1965 - Dokumentnr: 11689 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1304
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1965 - Dokumentnr: 11689 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,099
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

03.06.1985 - Dokumentnr: 31724 - Erklæring/avtale
EIENDOMMEN ER FORMELT SEKSJONERT
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1965 - Dokumentnr: 11689 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,099
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

09.02.1967 - Dokumentnr: 1968 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

13.12.1966 - Dokumentnr: 18223 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 162 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Megler 2

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Haakon Tveters vei 9B

Haakon Tveters vei 9B

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	25 min 2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.8 km

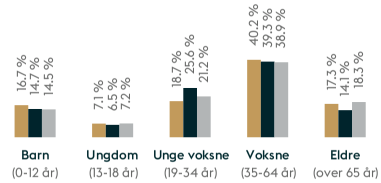
Offentlig transport

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	5 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5... 64 barn	8 min 0.6 km
Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år... 21 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Østensjø skole	5 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
EVO Bryn	13 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...	16 min

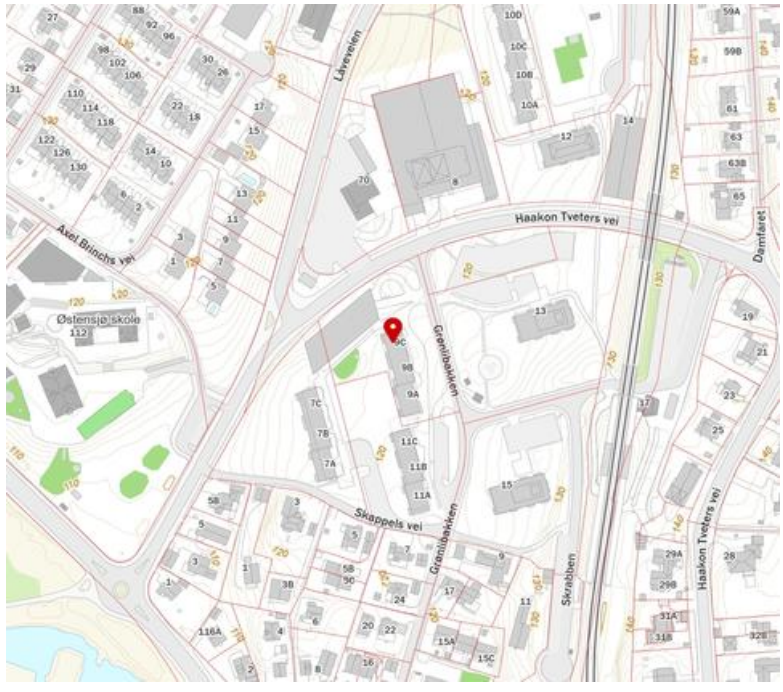
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Haakon Tveters vei 9 B, 0682 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10716

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vindu i stue	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	78	1	0	5
Sum	**78**	**6**	**0**	**5**
Totalt bruksareal	**84**			

* En matbod i kjeller er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 0,35 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bod	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	78	77	1	Bad, entré/gang, stue, kjøkken, to soverom	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1965

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer totalt tre eksterne boder.
Kjellerbod på ca. 5 m². (nr. 203)
Matbod i kjeller på ca. 0,35 m². (nr. 203)
Bod på balkong på ca. 1 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Malt veggoverflater i badet.	Egeninnsats	
“	Byttet innredning og dusjkabinett i badet.	Egeninnsats	
“	Byttet entrédør.	Egeninnsats	
2018	Nytt innvendig gulv i entré/gang, stue, kjøkken og to soverom.	Håndverker	Ikke fremvist
“	Sparklet og malt veggoverflater i entré/gang, stue, kjøkken og to soverom.	Håndverker	Ikke fremvist
“	Byttet klosett og servant i wc.	Håndverker	Ikke fremvist
“	Malt veggoverflater i wc.	Egeninnsats	
2016	Byttet balkongdør.	Egeninnsats	

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vindu — TG 2

Vindu med tolags isolerglass, uten synlig datomerking i stue.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 for øvrig.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Profilerte innvendige dører.

Vurdering
Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré/gang, stue, kjøkken og to soverom.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Fliser i wc. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2 *

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i plast til felles avløp i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk og wc.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2 *

Friskluftsventiler i kjøkkenet og to soverom. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2 *

Kjøkkeninnredning fra 2000.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte overskap med glassfronter.
Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei, men benkeplaten har noe fuktskader/svelling.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1 *

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Treheller på dekket. Rekkverk i metall og pusset og malt betong.
Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i betong eller murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i støpejern. Gulv er flislagt.
Tapet, sparklet/pussede og malte overflater på veggene.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær — TG 1

Servant og gulvstående klosett.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG IU

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 19.03-2022. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. mai 2025
Selger/eier til stede	Lisa Ulrikke Johansen Vaage & Lasse Østby Fornes
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Haakon Tveters vei 9 B, 0682 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-144/1304/0/9
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	5096 m²
Hjemmelshaver	Lisa Ulrikke Johansen Vaage & Lasse Østby Fornes er framfester, Søndre Skøyen Boligstiftelse har festerett, Kari Barbra Skappel & 5 andre er hjemmshaver.

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vaage, Lisa Ulrikke Johansen	9578-5994-4-2324793	2025-05-21 18:52:21
Fornes, Lasse Østby	9578-5999-4-1094339	2025-05-21 17:53:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0257/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haakon Tveters vei 9B, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Lisa Ulrikke Johansen Vaage, Lasse Østby Fornes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79420619
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vegger ble malt, servant, benk og dusjkabinett ble byttet av eier i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere tettsjikt eller membran ble ikke påvirket av arbeidet,

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med tilsyn av det elektriske anlegg i 2021, ble avvik lukket av Flovild Elektro AS. Arbeidet involverte bytte av flere jordete stikkontakter på ujordet anlegg. Alle avvik ble lukket og det foreligger dokumentasjon på at tilsynssaken er avsluttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført i desember 2021. Tilsynssak avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil på anlegget, men flere kurser er på 10A, som legger noen begrensinger på hvor mye last man kan kjøre på de aktuelle kursene

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling ble gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det foreligger planer om å bygge 97 leiligheter i Låveveien 70.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0257/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fornes, Lasse Østby	**2025-05-21**	**Vaage, Lisa Ulrikke Johansen**	**2025-05-21**

Identifikasjon

bankID Fornes, Lasse Østby

Identifikasjon

bankID Vaage, Lisa Ulrikke Johansen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Haakon Tveters vei 9. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1304 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

[2] Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leiertakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23..

[4] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[5] Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

[6] Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 4 VEDLIKEHOLD

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser mv.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

[2] Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

[1] Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

[2] Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[3] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seierseksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[6] En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseier skal betale et a-akontobeløp fastsatt av styret til dekning av andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

[7] Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

[2] Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 87 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlig advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 ÅRSMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 9, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 9. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning.
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

[1] I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20, 2.ledd, 2.pkt.

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

- endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 STYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 vararepresentant. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet

av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

[2] Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

[1] Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

[2] Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 17 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

[1] Sameiet har i 1991 inngått forvaltningsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse. Forvaltningsavtalen medfører at sameiet har overført til boligstiftelsen forvaltningen av arealer som i praksis oppfattes som fellesarealer for seksjonseier og garasjelag på Søndre Skøyen, samt overført periodisk kontroll av tekniske installasjoner i bygget, alt etter nærmere spesifikasjon i Forvaltningsavtalen med vedlegg. Forvaltningsavtalen er gjensidig oppsigelig med en oppsigelsesfrist på 6 måneder til utløp ved utløp av kalenderåret.

Disse vedtekter er fastsatt i årsmøte 25.04.2019, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, som trådte i kraft 19/11.1998.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0257/25 . Vår ref.: 5096-1-09 Dato: 13.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters Vei 9
Organisasjonsnr:	980215105
Seksjonseier:	Fornes, Lasse Østby
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Haakon Tveters Vei 9, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	144
Bnr.	1304

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79420619.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

G.nr. 144/b.nr. 1304 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 45 968 etter avregning internt i SSB. Neste mulige regulering er i 2028. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen Boligstiftelse må denne sies opp, oppsigelse kan sendes til oef@obos.no. Dersom salget også gjelder garasjeplass i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 må dere ta kontakt med forretningsfører.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 458,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	4 159,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	189,-
Fradragsberettigede kostnader:	267,-
Annen formue:	33 249,-
Gjeld:	21 660,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Robert Simonsen, e-post: HTv9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

H U S O R D E N S R E G L E R FOR HAAKON TVETERS VEI 9.

Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås også ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler:

Sett sykler, kjelker, barnevogner og lignende i sportsrommene, ikke i oppganger, og andre uvedkommende steder.

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikke kjeller-oppgangene. Bruk av bart lys i skap og kjeller er ikke tillatt. Hobbyrom må ikke benyttes til aktiviteter som virker forstyrrende på beboerne, heller ikke til lagerplass.

Fellesrom som ikke er spesielt innredet må ikke brukes til innflytting av gjenstander som ved sin størrelse eller vekt kan volde skade. Boligeierne er selv ansvarlig for all skade som påføres boligen og fellesrom. Dører og vinduer i fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Ventiler skal være lukket i vinterhalvåret. Ytterdørene skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokka.

Alt som kastes i søppelsjakten skal være godt og forsvarlig pakket inn, slik at innholdet ikke renner ut. Flasker, skarpe gjenstander og farlig avfall må ikke kastes i sjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i sjaktene.

Parkering er kun tillatt på anviste biloppstillingsplasser. Beboere bes henvise sine besøkende til gjesteparkeringsplasser. Lengste sammenhengende parkering på gjesteparkeringsplassene er en uke, bruk ellers offentlige veier. Parkering foran inngangspartiene skal bare skje i forbindelse med av- og pålessing og kortere nødvendig parkering. Det skal ikke parkeres foran inngangsdørene og heller ikke slik at det hindrer gjennomkjøring foran blokkene.

Bruk av boligen:

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt. Reguler lyden på musikkanlegg, radio og TV slik at det ikke sjenerer. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 21.00, ikke lørdag etter kl. 17.00 og ikke på søndager. Bruk av musikkinstrument eller annet som forårsaker høylydt støy er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 på hverdager og ikke etter kl 23 på fredager og lørdager. Dersom en skal ha fest el.l som vil medføre ekstra støy skal naboene varsles dagen i forveien.
For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

Tøy må ikke ristes, luftes eller tørkes på utsiden av balkongen.

Brannsikkerhet:

Den enkelte hjemmelshaver har, i henhold til Norsk Brannvern Forening, selv ansvaret for at det finnes røykvarsler og brannslukningsapparat i sin bolig og at disse fungerer slik de skal. Hjemmelshaver har erstatningsansvar dersom anskaffelse og montering ikke blir fulgt opp.

Vaskeri:

Vaskeriet kan brukes mandag til fredag mellom kl. 08.00-20.00, men ikke lørdager etter kl. 16.00 eller på søn- og helligdager. Tørking av tøy må bare foregå i tørke- rom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag. Se for øvrig oppslag om ordensreglene i vaskeriet.

Fellesareal:

Det er et fellesansvar å holde generell orden på området. Beplantning av området rundt blokka er også et fellesansvar. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler.

Styret skal godkjenne endringer av fasader, ytre rom og fellesrom slik som eksempelvis inngangsdører, balkonger, balkongskjermer, vinduer, markiser etc.

Framleie:

Eventuell framleie må på forhånd godkjennes av styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i blokka. Utleier har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer. Styret skal ha oversikt over alle som eier og leier boligene.

Dugnad:

Den årlige dugnaden er et fellesansvar og blir vanligvis gjennomført i begynnelsen av mai. ~~Dersom noen ikke kan delta på denne vil den beboer dette angår enten bli tildelt en annen aktuell arbeidsoppgave eller måtte betale et fastsatt beløp til sameiet~~. Dato for dugnaden ~~og beløp ved fravær~~ avtales på årsmøte.

Generelle regler:

Husdyrhold:
Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets samtykke.

Grilling på balkong:
Grilling er tillatt med elektrisk grill, ~~samt gassgrill ved bruk av komposittflaske. Gassflasker skal aldri oppbevares i kjeller/ fellesareal eller andre steder innendørs.~~ Grilling må foregå på en måte som ikke er til sjenanse for naboene.

Disse husordensreglene er fastsatt i ~~sameiermøte~~årsmøte xxxxx, og erstatter i sin helhet alle tidligere daterte husordensregler for sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR HAAKON TVETERS VEI 9.

Innledning: Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås også ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler: Sett sykler, kjelker, barnevogner og lignende i sportsrommene, ikke i oppganger, og andre uvedkommende steder.

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikke kjeller-oppgangene. Bruk av bart lys i skap og kjeller er ikke tillatt. Hobbyrom må ikke benyttes til aktiviteter som virker forstyrrende på beboerne, heller ikke til lagerplass.

Fellesrom som ikke er spesielt innredet må ikke brukes til innflytting av gjenstander som ved sin størrelse eller vekt kan volde skade. Boligeierne er selv ansvarlig for all skade som påføres boligen og fellesrom. Dører og vinduer i fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Ventiler skal være lukket i vinterhalvåret. Ytterdørene skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokka.

Alt som kastes i søppelsjakten skal være godt og forsvarlig pakket inn, slik at innholdet ikke renner ut. Flasker, skarpe gjenstander og farlig avfall må ikke kastes i sjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i sjaktene.

Parkering er kun tillatt på anviste biloppstillingsplasser. Beboere bes henvise sine besøkende til gjesteparkeringsplasser. Lengste sammenhengende parkering på gjesteparkeringsplassene er en uke, bruk ellers offentlige veier. Parkering foran inngangspartiene skal bare skje i forbindelse med av- og pålessing og kortere nødvendig parkering. Det skal ikke parkeres foran inngangsdørene og heller ikke slik at det hindrer gjennomkjøring foran blokkene.

Bruk av boligen: Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt. Reguler lyden på musikkanlegg, radio og TV slik at det ikke sjenerer. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 21.00, ikke lørdag etter kl. 17.00 og ikke på søndager. Bruk av musikkinstrument eller annet som forårsaker høylydt støy er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 på hverdager og ikke etter kl 23 på fredager og lørdager. Dersom en skal ha fest el.l som vil medføre ekstra støy skal naboene varsles dagen i forveien.
For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

Tøy må ikke ristes, luftes eller tørkes på utsiden av balkongen.

Brannsikkerhet: Den enkelte hjemmelshaver har, i henhold til Norsk Brannvern Forening, selv ansvaret for at det finnes røykvarsler og brannslukningsapparat i sin bolig og at disse fungerer slik de skal. Hjemmelshaver har erstatningsansvar dersom anskaffelse og montering ikke blir fulgt opp.

Vaskeri: Vaskeriet kan brukes mandag til fredag mellom kl. 08.00-20.00, men ikke lørdager etter kl. 16.00 eller på søn- og helligdager. Tørking av tøy må bare foregå i tørke- rom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag. Se for øvrig oppslag om ordensreglene i vaskeriet.

Fellesareal: Det er et fellesansvar å holde generell orden på området. Beplantning av området rundt blokka er også et fellesansvar. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler.

Styret skal godkjenne endringer av fasader, ytre rom og fellesrom slik som eksempelvis inngangsdører, balkonger, balkongskjermer, vinduer, markiser etc.

Framleie: Eventuell framleie må på forhånd godkjennes av styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i blokka. Utleier har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer. Styret skal ha oversikt over alle som eier og leier boligene.

Dugnad: Den årlige dugnaden er et fellesansvar og blir vanligvis gjennomført i begynnelsen av mai. Dersom noen ikke kan delta på denne vil den beboer dette angår enten bli tildelt en annen aktuell arbeidsoppgave eller måtte betale et fastsatt beløp til sameiet. Dato for dugnaden og beløp ved fravær avtales på årsmøte.

Generelle regler: Husdyrhold:
Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets samtykke.

Grilling på balkong:
Grilling er tillatt med elektrisk grill, samt gassgrill ved bruk av kompositttflaske. Gassflasker skal aldri oppbevares i kjeller/ fellesareal eller andre steder innendørs. Grilling må foregå på en måte som ikke er til sjenanse for naboene.

Disse husordensreglene er vedtatt i sameiermøte 24/4 -2014, og erstatter i sin helhet alle tidligere daterte husordensregler for sameiet.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Organisasjonsnummer: 980215105
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Hobbyrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Robert Simonsen
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Rikke. Clark foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til Kr. 50.000,-
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til Kr. 60.000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rikke Clark

Følgende stilte til valg:
Rikke Clark

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Veronica Rygh Andresen

Følgende stilte til valg:
Veronica Rygh Andresen

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Lajla Schulz
Bjørnar Øien

Følgende stilte til valg:
Lajla Schulz
Bjørnar Øien

Transaction 09222115557545102664 Signed RS, RC

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5096
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Hobbyrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robert Simonsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5096 Årsberetning.pdf
2. 5096 Årsregnskap.pdf
3. 5096 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 50.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rikke Clark

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Veronica Rygh Andresen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørnar Øien
- Lajla Schulz

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Sameiet Haakon Tveters vei 9

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte/generalforsamling 25. 4. 2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Robert Simonsen	styreleder	- til 2026
Linda C. Gulbrandsen	styremedlem	- til 2026
Veronica Rygh Andresen	styremedlem	- til 2025
Rikke Clark	varamedlem	- til 2025

Likestilling
Sameiets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann.
Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Kontaktperson er Ulf B. Karlsen.
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS

OVS	leverer vaktmestertjenester.
Xiau Xu	leverer renholdstjenester.
OVS	leverer brøyting.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Haakon Tveters vei 9 A, B og C i Oslo kommune med gnr. 144, bnr. 1304.
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige med polise nr. 79420619

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 7 ordinære styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;
- Alminnelig vedlikehold
- Økonomi

Det har vært 1 leilighetsoverdragelser i 2021.
4 leiligheter er utleid på fremleie.

I perioden er det kun utbetalt ordinært styrehonorar til styrets medlemmer:

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden en renholder ansatt.
Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.
Selskapets likviditet er tilfredsstillende.
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 177.066, -
Styret foreslår at overskudd pr. 31.12 2024 føres mot egenkapitalen.
For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 10.4.2025

Robert Simonsen
Styreleder

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9
ORG.NR. 980 215 105, KUNDENR. 5096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 520	1 331 520	1 331 000	1 418 000
Vaskeri		9 063	8 532	7 000	7 000
Andre inntekter	3	4 458	59	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 345 041**	**1 340 111**	**1 339 000**	**1 425 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 912	-80 155	-72 600	-73 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-16 900	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 242	-48 896	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar		0	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-182 505	-262 485	-317 000	-317 000
Forsikringer		-105 728	-95 692	-105 000	-126 000
Festeavgift		-46 728	-46 576	-48 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-234 917	-176 060	-658 500	-357 100
Vaskeri		0	0	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-166 972	0	0	0
Energi/fyring		-102 619	-103 419	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 888	-71 712	-92 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-52 804	-30 240	-29 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 166 037**	**-982 135**	**-1 581 100**	**-1 313 100**
DRIFTSRESULTAT		**179 004**	**357 976**	**-242 100**	**111 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 730	16 444	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-6 668	-6 561	-8 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 938**	**9 883**	**2 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**177 066**	**367 860**	**-240 100**	**115 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 066	367 860		

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9
ORG.NR. 980 215 105, KUNDENR. 5096

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 843	70
Andre kortsiktige fordringer		0	20 342
Driftskonto OBOS-banken		905 867	606 310
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 345	2 971
Innestående i andre banker		0	50 013
SUM OMLØPSMIDLER		**914 055**	**679 706**
SUM EIENDELER		**914 055**	**679 706**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		752 495	575 429
SUM EGENKAPITAL		**752 495**	**575 429**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	74 229	86 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 229**	**86 432**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 328	6 334
Leverandørgjeld		56 650	0
Skyldige offentlige avgifter	13	5 769	5 277
Påløpte renter		268	304
Annen kortsiktig gjeld	14	6 316	5 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 331**	**17 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**914 055**	**679 706**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 9

Robert Simonsen Linda Colleen Gulbrandsen Rikke Clark

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 245 408
TV/Internett	86 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 331 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 458
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 458**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 924
Påløpte feriepenger	-6 316
Arbeidsgiveravgift	-16 672
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 912**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 992, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 523
Drift/vedlikehold VVS	-59 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 512
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 848
Kostnader dugnader	-397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-182 505**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 722
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-65 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-234 917**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 500
Annet driftsmateriale	-578
Renhold ved firmaer	-35 331
Andre fremmede tjenester	-385
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-992
Andre kontorkostnader	65
Bank- og kortgebyr	-3 303
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-8 681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-52 804**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	280
SUM FINANSINNTEKTER	**4 730**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 668
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 668**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-101 123	
Nedbetalt tidligere	14 691	
Nedbetalt i år	12 203	
		-74 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 229**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 345
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 424
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 769**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 316
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 316**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

Resultatanalyse 2024
Sameiet Haakon Tveters Vei 9

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 331 520	1 331 000	-520	0 %
Vaskeri	9 063	7 000	-2 063	-29 %
Andre inntekter	4 458	1 000	-3 458	-346 %
Sum driftsinntekter	**1 345 041**	**1 339 000**	**-6 041**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-84 912	-72 600	12 312	-17 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 720	-7 000	-1 280	18 %
Forretningsførerhonorar	-51 242	-52 000	-758	1 %
Konsulenthonorar	0	-30 000	-30 000	100 %
Drift og vedlikehold	-182 505	-317 000	-134 495	42 %
Forsikringer	-105 728	-105 000	728	-1 %
Festeavgift	-46 728	-48 000	-1 272	3 %
Kommunale avgifter	-234 917	-658 500	-423 583	64 %
Vaskeri	0	-10 000	-10 000	100 %
Kostnader sameie	-166 972	0	166 972	100 %
Energi/fyring	-102 619	-110 000	-7 381	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-81 888	-92 000	-10 112	11 %
Andre driftskostnader	-52 804	-29 000	23 804	-82 %
Sum driftskostnader	**-1 166 037**	**-1 581 100**	**-415 063**	**26 %**
Driftsresultat	**179 004**	**-242 100**	**-421 104**	**174 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 730	10 000	5 270	53 %
Finanskostnader	-6 668	-8 000	-1 332	17 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 938**	**2 000**	**3 938**	**197 %**
Årsresultat	**177 066**	**-240 100**	**-417 166**	**174 %**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N476U-IBQZQ-0GGWH-UH2IE-EW61E-8TWGF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-07 14:02:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N476U-IB02Q-OGGWM-U4Zl6-EW6:1E-8TWGF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 5096 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Haakon Tveters vei 9. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1304 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

[2] Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leiertakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23..

[4] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[5] Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

[6] Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 4 VEDLIKEHOLD

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser mv.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

[2] Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

[1] Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

[2] Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[3] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seierseksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[6] En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseier skal betale et a-akontobeløp fastsatt av styret til dekning av andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

[7] Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

[2] Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 87 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlig advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 ÅRSMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 9, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 9. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning.
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

[1] I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20, 2.ledd, 2.pkt.

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

- endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 STYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 vararepresentant. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet

av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

[2] Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

[1] Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

[2] Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 17 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

[1] Sameiet har i 1991 inngått forvaltningsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse. Forvaltningsavtalen medfører at sameiet har overført til boligstiftelsen forvaltningen av arealer som i praksis oppfattes som fellesarealer for seksjonseier og garasjelag på Søndre Skøyen, samt overført periodisk kontroll av tekniske installasjoner i bygget, alt etter nærmere spesifikasjon i Forvaltningsavtalen med vedlegg. Forvaltningsavtalen er gjensidig oppsigelig med en oppsigelsesfrist på 6 måneder til utløp ved utløp av kalenderåret.

Disse vedtekter er fastsatt i årsmøte 25.04.2019, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, som trådte i kraft 19/11.1998.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5096
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Hobbyrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robert Simonsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5096 Årsberetning.pdf
2. 5096 Årsregnskap.pdf
3. 5096 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 50.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rikke Clark

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Veronica Rygh Andresen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørnar Øien
- Lajla Schulz

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Sameiet Haakon Tveters vei 9

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte/generalforsamling 25. 4. 2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Robert Simonsen	styreleder	- til 2026
Linda C. Gulbrandsen	styremedlem	- til 2026
Veronica Rygh Andresen	styremedlem	- til 2025
Rikke Clark	varamedlem	- til 2025

Likestilling
Sameiets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann.
Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Kontaktperson er Ulf B. Karlsen.
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS

OVS	leverer vaktmestertjenester.
Xiau Xu	leverer renholdstjenester.
OVS	leverer brøyting.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Haakon Tveters vei 9 A, B og C i Oslo kommune med gnr. 144, bnr. 1304.
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige med polise nr. 79420619

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 7 ordinære styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;
- Alminnelig vedlikehold
- Økonomi

Det har vært 1 leilighetsoverdragelser i 2021.
4 leiligheter er utleid på fremleie.

I perioden er det kun utbetalt ordinært styrehonorar til styrets medlemmer:

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden en renholder ansatt.
Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.
Selskapets likviditet er tilfredsstillende.
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 177.066, -
Styret foreslår at overskudd pr. 31.12 2024 føres mot egenkapitalen.
For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 10.4.2025

Robert Simonsen
Styreleder

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9
ORG.NR. 980 215 105, KUNDENR. 5096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 520	1 331 520	1 331 000	1 418 000
Vaskeri		9 063	8 532	7 000	7 000
Andre inntekter	3	4 458	59	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 345 041**	**1 340 111**	**1 339 000**	**1 425 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 912	-80 155	-72 600	-73 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-16 900	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 242	-48 896	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar		0	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-182 505	-262 485	-317 000	-317 000
Forsikringer		-105 728	-95 692	-105 000	-126 000
Festeavgift		-46 728	-46 576	-48 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-234 917	-176 060	-658 500	-357 100
Vaskeri		0	0	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-166 972	0	0	0
Energi/fyring		-102 619	-103 419	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 888	-71 712	-92 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-52 804	-30 240	-29 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 166 037**	**-982 135**	**-1 581 100**	**-1 313 100**
DRIFTSRESULTAT		**179 004**	**357 976**	**-242 100**	**111 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 730	16 444	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-6 668	-6 561	-8 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 938**	**9 883**	**2 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**177 066**	**367 860**	**-240 100**	**115 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 066	367 860		

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9
ORG.NR. 980 215 105, KUNDENR. 5096

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 843	70
Andre kortsiktige fordringer		0	20 342
Driftskonto OBOS-banken		905 867	606 310
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 345	2 971
Innestående i andre banker		0	50 013
SUM OMLØPSMIDLER		**914 055**	**679 706**
SUM EIENDELER		**914 055**	**679 706**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		752 495	575 429
SUM EGENKAPITAL		**752 495**	**575 429**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	74 229	86 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 229**	**86 432**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 328	6 334
Leverandørgjeld		56 650	0
Skyldige offentlige avgifter	13	5 769	5 277
Påløpte renter		268	304
Annen kortsiktig gjeld	14	6 316	5 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 331**	**17 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**914 055**	**679 706**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 9

Robert Simonsen Linda Colleen Gulbrandsen Rikke Clark

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 245 408
TV/Internett	86 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 331 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 458
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 458**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 924
Påløpte feriepenger	-6 316
Arbeidsgiveravgift	-16 672
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 912**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 992, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 523
Drift/vedlikehold VVS	-59 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 512
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 848
Kostnader dugnader	-397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-182 505**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 722
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-65 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-234 917**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 500
Annet driftsmateriale	-578
Renhold ved firmaer	-35 331
Andre fremmede tjenester	-385
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-992
Andre kontorkostnader	65
Bank- og kortgebyr	-3 303
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-8 681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-52 804**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	280
SUM FINANSINNTEKTER	**4 730**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 668
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 668**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-101 123	
Nedbetalt tidligere	14 691	
Nedbetalt i år	12 203	
		-74 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 229**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 345
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 424
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 769**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 316
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 316**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

Resultatanalyse 2024
Sameiet Haakon Tveters Vei 9

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 331 520	1 331 000	-520	0 %
Vaskeri	9 063	7 000	-2 063	-29 %
Andre inntekter	4 458	1 000	-3 458	-346 %
Sum driftsinntekter	**1 345 041**	**1 339 000**	**-6 041**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-84 912	-72 600	12 312	-17 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 720	-7 000	-1 280	18 %
Forretningsførerhonorar	-51 242	-52 000	-758	1 %
Konsulenthonorar	0	-30 000	-30 000	100 %
Drift og vedlikehold	-182 505	-317 000	-134 495	42 %
Forsikringer	-105 728	-105 000	728	-1 %
Festeavgift	-46 728	-48 000	-1 272	3 %
Kommunale avgifter	-234 917	-658 500	-423 583	64 %
Vaskeri	0	-10 000	-10 000	100 %
Kostnader sameie	-166 972	0	166 972	100 %
Energi/fyring	-102 619	-110 000	-7 381	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-81 888	-92 000	-10 112	11 %
Andre driftskostnader	-52 804	-29 000	23 804	-82 %
Sum driftskostnader	**-1 166 037**	**-1 581 100**	**-415 063**	**26 %**
Driftsresultat	**179 004**	**-242 100**	**-421 104**	**174 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 730	10 000	5 270	53 %
Finanskostnader	-6 668	-8 000	-1 332	17 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 938**	**2 000**	**3 938**	**197 %**
Årsresultat	**177 066**	**-240 100**	**-417 166**	**174 %**

Transaction 09222115557543418543 Signed RS, LCG, RC

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N476U-IBQZQ-0GGWH-UH2IE-EW61E-8TWGF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-07 14:02:43 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N476U-IB02Q-OGGWM-U4Zl6-EW6:1E-8TWGF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 5096 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 9

Organisasjonsnummer: 980215105
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Hobbyrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Robert Simonsen
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Rikke. Clark foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til Kr. 50.000,-
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til Kr. 60.000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rikke Clark

Følgende stilte til valg:
Rikke Clark

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Veronica Rygh Andresen

Følgende stilte til valg:
Veronica Rygh Andresen

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Lajla Schulz
Bjørnar Øien

Følgende stilte til valg:
Lajla Schulz
Bjørnar Øien

Transaction 09222115557545102664 Signed RS, RC

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200146
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HAAKON TVETERS VEI 9A
Postadresse:	0682 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1304

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200146

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
FRONTHJEMSVEIEN 5[illegible] • OSLO 1

OVe/AKJ

KOPI

20[illegible] januar 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets art: Gnr. 144 bnr. 1304, Haakon Tveters vei 9 a-b og c. 64/3458.

Avsluttende synsforretning: 14/6/69

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningstype: Borettslokk.

Byggherre: Søndre Skøyen Boligstiftelse v/h.r.adv. Erling Torkildsen. Grensen 3.

Arkitekt: Blakstad og Munthe Kaas, Stortingsgaten 28.

Ansvarshavende: Ingeniør Bent Thune-Holm, Boks 245, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OVe

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKI. C.IS. 4000. ANDVORD. 2240570. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Haakon Tveters vei 9
Haakon Tveters vei 9A

0682 OSLO

Andresen, Hans Georg
Barliveien 11

0874 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940009254	96/11655

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 21. februar 1996

Arbeidssted : 144/1304 Haakon Tveters vei 9
Byggherre : Sameiet Haakon Tveters vei 9, Haakon Tveters vei 9A, 0682 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORBLENDING BOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haakon Tveters vei.	gnr. 144/bnr. 2+805.	67/518.

Byggherre
Søndre Sköyen Boligstiftelse
v/h.r.adv. Erling M. Torkildsen
Grønnen 3
OSLO-1.

Ansvarshavende
Tømmermester Bent Thune-Holm
Postboks 245
OSLO-1.

Dato 25. oktober 1968.
OV/KL.

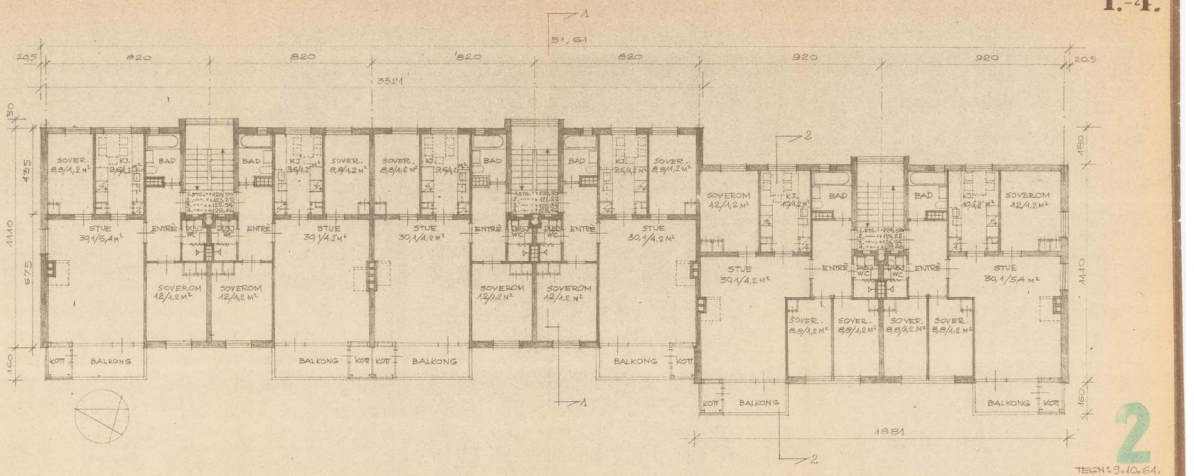
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal.

C.I.F. ANDVORD. 1000. 2936488. —

1.-4.



2

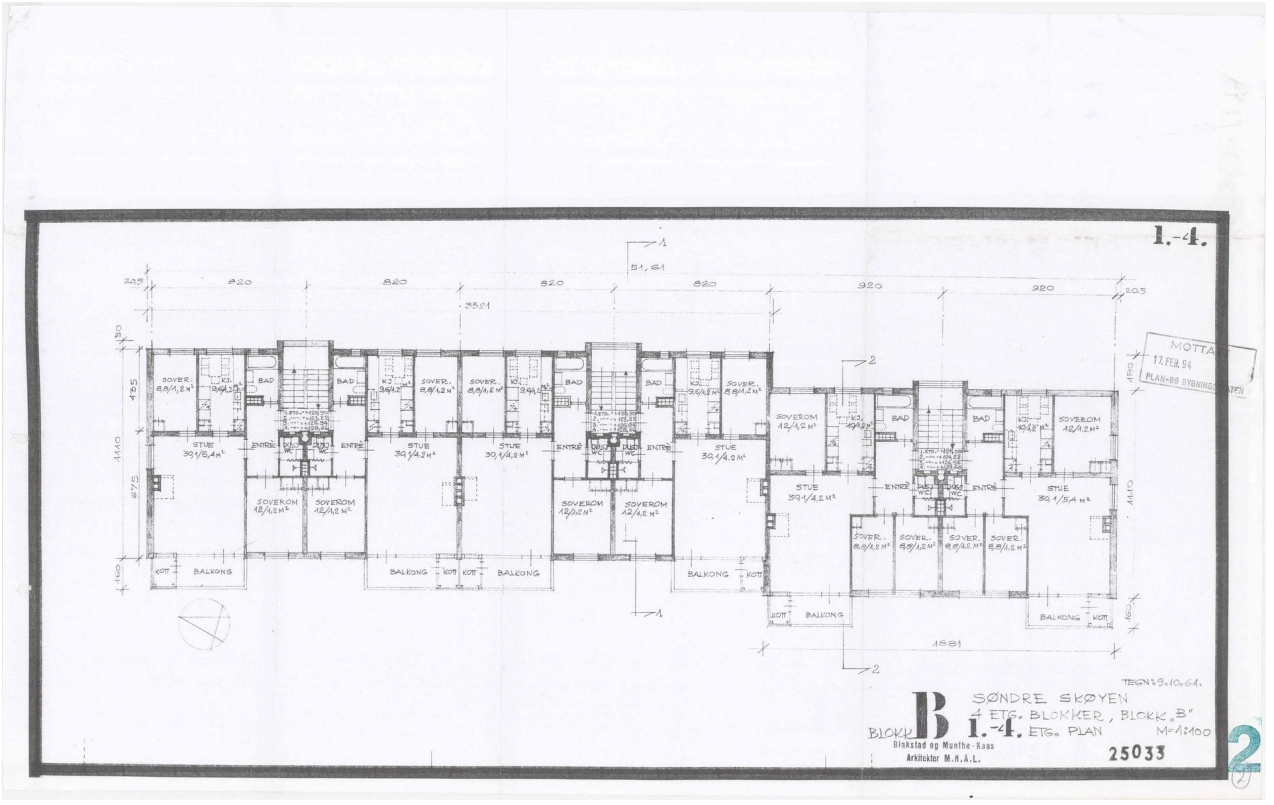
TEGN: 3.10.64.

BLOKK B

SØNDRE SKØYEN
4 ETG. BLOKKER, BLOKK „B"
1.-4. ETG. PLAN
M=1:100

Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

25033


1.-4.
MOTTA
17. FEB. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGN: 29.10.64.
BLOKK B
SØNDRE SKØYEN
4 ETG. BLOKKER, BLOKK „B"
1.-4. ETG. PLAN
M=1:100
Blokstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.
25033

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200146
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HAAKON TVETERS VEI 9A
Postadresse:	0682 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1304

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200146

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Skatteetaten

Dato
18.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 144 Bnr 1304 Fnr 0 Snr 9

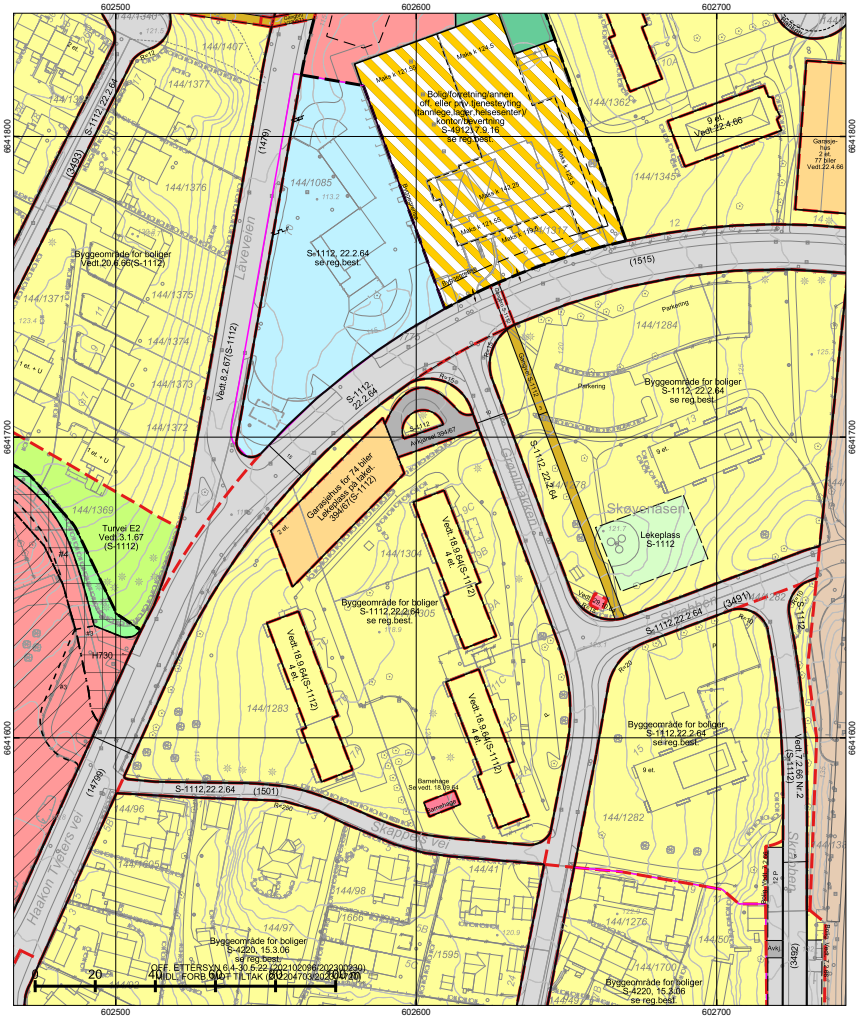
Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 315 124
Som sekundærbolig:	kr 5 260 496

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142886/ 86511992
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1304

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring

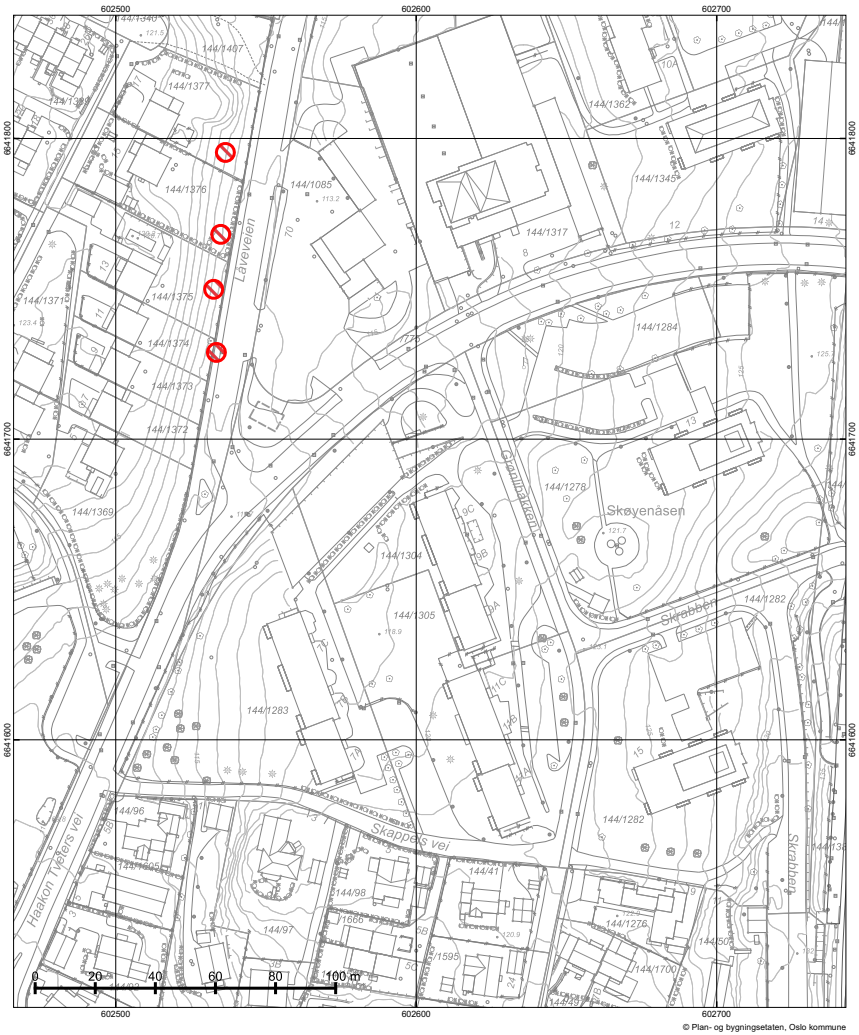
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3031 - Turveg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

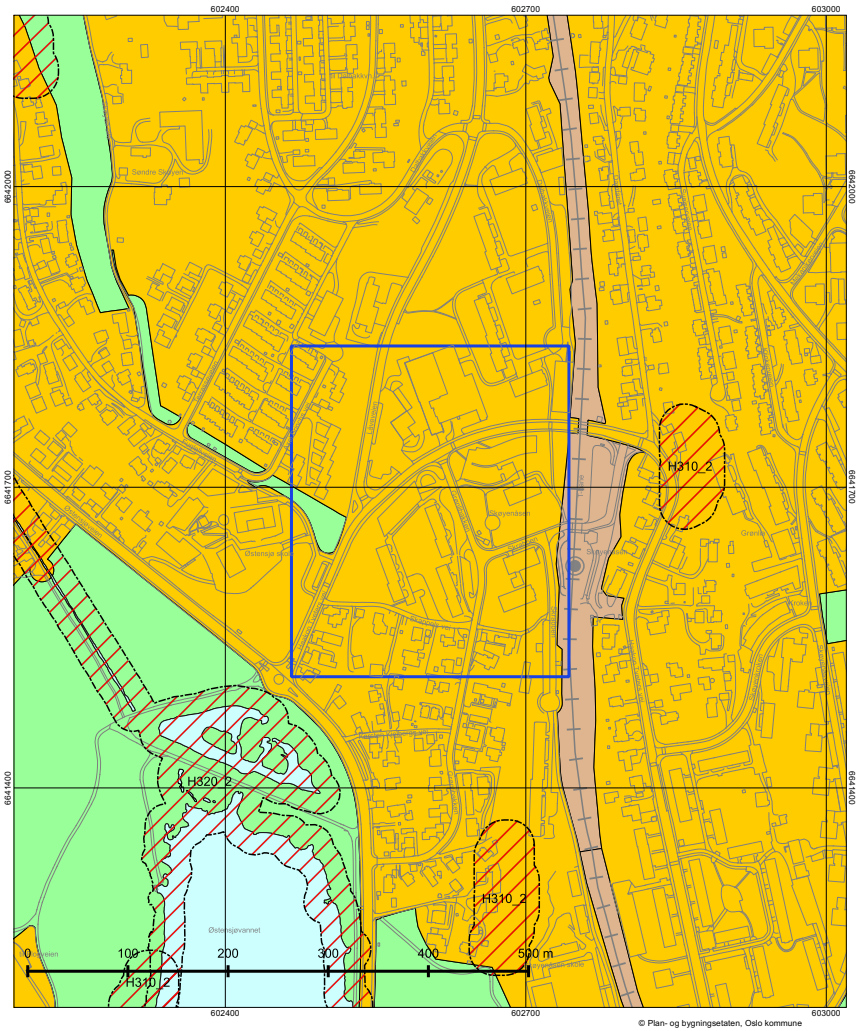
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142886/ 86511992
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1304

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142886/86511992
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

39467

Gnr.144 bnr.1304 og del av bnr.1283, Søndre Skøyen. Endring av stadfestet plan S-1112.

39467 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.09.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196702542
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1112

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
HAAKON TVETERS VEI 9B

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511992
8518253

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 130

Vi viser til bestilling av 20250513 for HAAKON TVETERS VEI 9B.

GNR. 144 BNR. 1304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.05.1965.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5099 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

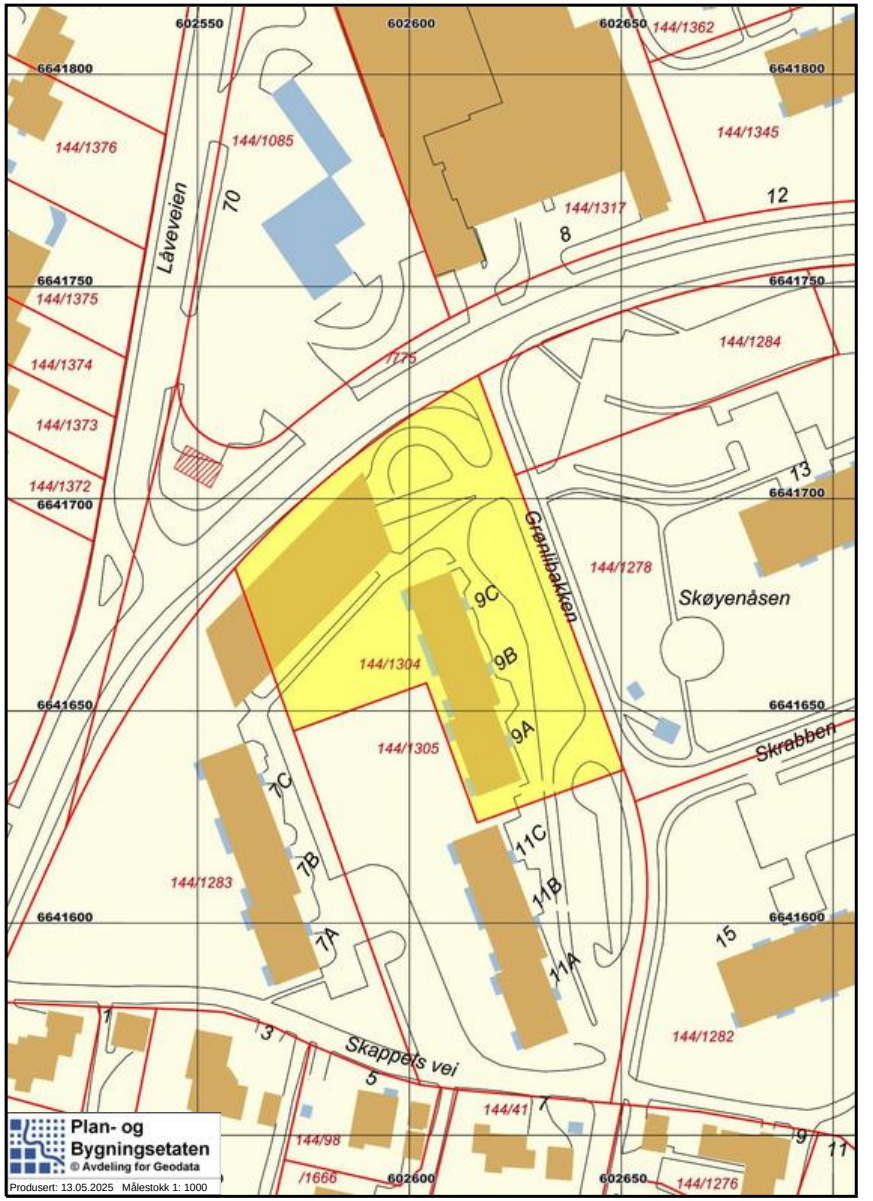
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V180964

Gnr.144 bnr.2, Søndre Skøyen. Endring av plan på søndre del av blokkfeltet.

V180964 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1964
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196403502
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1112

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1112

Regulerings- og bebyggelsesplan for g.nr.144,bnr.2 m.fl., Søndre Skøyen.

Vedtaksdato: 22.02.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401366

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg.formålet for S. Skøyen gård er usikkert.

Knytning(er) mot andre planer: V291064, V200666, 39467, 27971, V180964, V220466, V150766N2, V080267, V100571, V210668, V140868, V070266N2, 19967, V030167

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKTER til REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR G.NR.144, B.NR.2 M.FL. SØNDRE SKØYEN, OSLO

A.Boligfeltene

§ 1. Bebyggelsen skal som helhet og innenfor de enkelte bygningsgrupper som er markert på planen, virke helstøpt og harmonisk, og det skal søkes unngått at enkelte hus eller små grupper gis uttrykk som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Innenfor hver gruppe skal husene samordnes når det gjelder hovedform, takform og takvinkel og utvendige materialer. Gesims- og sokkelhøyder skal godkjennes av byplankontoret. Eventuell maling eller lignende behandling av husene, skal skje etter en felles plan for de enkelte grupper og skal godkjennes av bygningskontrollen.

For bebyggelse på "Skrabben" gjelder at den i utforming og materialvalg tilpasses den eksisterende småhusbebyggelse i vest.

§ 2. I boligområdene kan ikke innredes kontorer, verksteder, småindustri o.l. Slike virksomheter gis plass i forbindelse med forretningssentret. For øvrig tillates bare oppført og drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av slik karakter at det kan antas å være til gavn for strøket.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemeldingen innsendes plan i målestokk 1:200 som redegjør for fylling- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, plass for besøksbiler, sykler og søppelkasser og tørkeplasser.

§ 4. Som generell regel gjelder at det ikke oppsettes gjerder. Dog kan denne regel unnvikes med byplankontorets samtykke. Sammenhengende gjerde oppsettes av ensartet konstruksjon. Høyden skal ikke overstige 0,8 m. Før gjerdet oppsettes skal terrenget planeres slik at gjerdets overkant danner en mest mulig jevn linje. Gjerdefargen skal godkjennes av bygningskontrollen. Langs grense mot turvei og andre fellesareal, grense mot telefon- og likeretterstasjon, forretningsbebyggelse med bensinstasjon kan oppsettes godkjent gjerde.

§ 5. Nødvendige transformatoranlegg skal plasseres på en av følgende måter:
1. I tilknytning til garasjebygg eller lignende.
2. Under terreng.
3. Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Som hovedregel gjelder at anleggene skal plasseres mest mulig diskret. Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§ 6. For sammenhengende bebyggelse, rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse skal det anordnes fellesantenner. Dette gjelder både radio og televisjon. For blokkbebyggelsen skal ved byggemeldingen også innsendes tegning som viser plasseringen av og utførelsen av takoppbygg for ventilasjon, avtrekk, piper etc.

§ 7. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette.

Synlige deler av veggene samt innkjørsler skal behandles på slik måte at anlegget er mest mulig skjult i terrenget. På garasjetak ved vei 3493 forutsettes anlagt lekeplass. På egen tomt eller på andre steder som kan godkjennes av byplanrådet må avsettes plass for gjesteparkering, jfr. pkt. 5.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger med hybelhus o.l. oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Torget på forretningenes nivå er forbeholdt fotgjengere og det kjøpende publikum. All varetransport til og fra forretningene skal skje atskilt fra dette torg. Planen anviser plass for publikums biler på egen parkeringsplass.

§ 9. Barnehager får plass i 1-etasjes frittstående paviljonger eller legges inn i hovedbebyggelsen. Rundt lekeplasser og barnehager skal oppsettes godkjent gjerde.

§ 10. For den del av reguleringsområdet som omfattes av gårdsanlegget til Søndre Skøyen gård kommer bestemmelser i vedtekt for Oslo til Bygningsloven paragraf 131 pkt.2 til anvendelse.
I forbindelse med reisning av det innregulerte veksthus/gartneri skal det etter byplankontorets bestemmelser være anledning til innredning av gartnerbolig og utsalg.

§ 11. De på planen viste felles grøntarealer forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt privat. Den nærmere grensearrondering må godkjennes av byplankontoret.

Heri er ikke inkludert de regulerte turveger som i sin helhet opparbeides og vedlikeholdes av Oslo kommune i overensstemmelse med en plan godkjent av byplankontoret.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0257/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haakon Tveters vei 9B 0682 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1304, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no